EDUSKUNNAN TARKASTUSVALIOKUNTA

ASUNTOPOLITIIKAN KEHITTÄMISKOHTEET

TrVE 48/2018 vp
Nuorisäätiön yleishyödyllisyysaseman peruuttaminen

ARA on poistanut Nuorisosäätiöltä 4.6.2018 antamallaan päätöksellä yleishyödyllisyysaseman[1]. Päätös perustunee seuraaviin ARAn väitteisiin:

- Nuorisosäätiö on antanut kiellettyä sisäistä lainoitusta ARAtaloista vapaarahoitteiseen toimintaan
- Nuorisosäätiö on antanut kiellettyjä vakuuksia vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon otettuihin lainoihin
- Nuorisosäätiö on hankkinut Virosta Piritan kiinteistön yhdeksi kiinteistökehityskohteeksi ja Pirita ei ole ollut sallittu kohde Nuorisosäätiölle
- Nuorisosäätiön sijoitustoiminta on ollut ARAn sijoitusohjeen vastaista.

1 ONGELMIEN SYYT JA TAUSTAT

Säätiön edellinen johto. Nuorisosäätiön entisen johdon toimien osalta selvitetään, onko syyllistytty laittomuuksiin ja säätiön varojen hukkaamiseen taloudellisen edun saavuttamiseksi.

Lainsäädännön monimutkaisuus. ARArahoituksella rakentamista ohjaava lainsäädäntö on monimutkaista ja lainsäädäntöä rasittaa lukuisat erilaiset siirtymäsäännökset vuosikymmenten aikana.

Maarajoituksen puuttuminen lainsäädännöstä. ARAlainsäädännössä ei ole asetettu ARAyleishyödylliselle toimijalle maarajoitusta.

ARAn tapakäytäntö on muuttunut. ARAn tapakäytäntö on muuttunut viimeisen vuosikymmenen aikana. Aikaisemmin sallittu/hiljaisesti hyväksytty toiminta ei välttämättä ole nykyisin enää sallittua.

Valvonnan ja tarkastuksen haasteet. Tilintarkastus ei ota riittävästi kantaa markkinaehtoisiin liiketoimiin tai huomioi tilikauden aikaisia lainoituksia riittävällä laajuudella. Vastaavat ongelmat esiintyivät Nuorisosäätiölle tehdyissä erityistilintarkastuksissa.

2 KEHITTÄMISTARPEET

Riittävän kokemuksen ja pätevyyden omaava ammattimainen hallitus sekä johto. Talous-, hallinto- ja liiketoiminnallisen johdon osaamisen varmistaminen säätiöissä ja säätiöitä valvovissa viranomaisten toiminnassa. Hallituksen vastuu toiminnan valvonnassa on tärkeä.

Vain ARA toiminnan toteuttaminen yleishyödylliseksi yhteisössä. ARAn käytäntö on ollut, että se nimeää toiminnallisen säätiön yleishyödylliseksi yhteisöksi[2]. Yleishyödylliseksi yhteisöksi tu-

[1] Päätös ei ole lainvoimainen.

[2] ARAn yleishyödylliseksi nimettyjen listalla per 2.5.2017 oli 596 yhteisöä, joista 389 oli yhdistyksiä tai säätiöitä, joiden tarkoituksina ja toimintamuotoina on myös monimuotoista palvelutoimintaa. Korkotukilain ja aravalain säännöksen mukaan yleishyödylliseksi nimetyn toimialana voi olla vain rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäviksi asumisoikeusasuntoina tavoitteena asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Tämä ei käytännössä toteudu tällä hetkellä ARAyleishyödyllisiksi nimettyjen osalta.

lisi nimittää kiinteistöosakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, joiden omistamiin kiinteistöihin ARA-rahoitus myönnetään.[3] Vaihtoehtoisesti laissa säädettyä linjausta, mitä ARAyleishyödyllinen yhteisö voi tehdä, tulee tarkistaa.

Vapaarahoitteisen toiminnan arvioiminen. ARAyleishyödyllisen säätiön vapaarahoitteisen asuntotoiminnan sallittavuus ja rahoituksen järjestämisen sallittavuus tulee ylipäätään arvioida ja valitusta linjauksesta tulee laatia selkeät säännökset/ohjeet. Vapaarahoitteista asuntotoimintaa harjoitetaan ARAyleishyödyllisten toimijoiden keskuudessa ja jos siihen kohdistuu riskejä tai rajoituksia, näistä tulee olla selkeät ohjeet ja määräykset.

Toimintarakenteiden muutoksia on helpotettava. ARA on 2000-luvulla edellyttänyt toimintarakenteiden muutoksia ARAyleishyödyllisten säätiöiden toiminnassa. Toimintarakenteiden muutos jälkikäteen aiheuttaa usein merkittäviä veroseuraamuksia ARAyleishyödylliselle säätiölle. Toimintarakenteiden muutoksia tulee helpottaa vanhojen ARAtoimijoiden osalta.

Tilintarkastajan tehtäviä muutetaan. Laissa kielletty sisäinen lainoitus lienee ainakin jossakin määrin käytetty toimintatapa ARAtoimijoiden keskuudessa. Sisäinen lainoitus saatetaan puhdistaa tilinpäätöspäivältä yönylilainalla, jolloin se ei näy tilinpäätöksessä. Jos tilintarkastajan laissa säädettynä tehtävänä olisi lausua tilintarkastuskertomuksessa, onko ARAtalojen varoja lainattu kuluneen tilikauden aikana vapaarahoitteiseen tuotantoon, toiminnan (nyky)lainvastaisuus tulisi nopeammin ilmi.

Kiinteistöarvioinnit. Kaikista kiinteistöhankinnoista on laadittava ulkopuolisen tahon lausunto markkinaehtoisuudesta.

Maarajoituksen tarkistaminen. Jos ARAyleishyödylliseltä yhteisöltä edellytetään, että toimintaa ei saa harjoittaa Suomen rajojen ulkopuolella, tästä tulee selvyyden vuoksi säätää laissa.

Sijoitusohjeen ajantasaisuuden ja toimivuuden tarkistaminen. ARAyleishyödyllisten toimijoiden keskuudessa ARAn laatimaa sijoitusohjetta on pidetty haasteellisena toteuttaa. Sijoitusohjeen toimivuus ja ajantasaisuus tulee tarkistaa.

[3] Muutoksen vaikutus palvelutalokiinteistöihin tulisi huomioida erikseen.